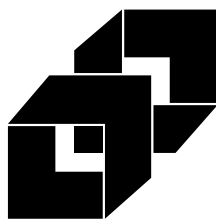


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SEA HOLDINGS LIMITED 爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

關連交易

及

持續關連交易豁免申請

本公司董事會宣佈，本集團於二零零一年五月二十五日已與Fletcher先生及Darby先生訂立協議大綱成立一間合營公司，以收購新西蘭皇后城一幅土地。

根據該合營安排，JPL於二零零一年六月二十二日註冊成立，以研究將新西蘭皇后城一幅佔地409畝之土地發展為一個設有哥爾夫球場、酒店及住宅物業之度假勝地之可行性。於本公佈日期，本公司、Darby先生及BSL分別實益擁有JPL 60%、25%及15%之權益。BSL持有JPL 15%權益，並代表一項酌情信託（其酌情受益人包括Fletcher先生、其妻子及家族成員）所有。

在完成可行性研究及監管機構授出必需批准後，JPL在二零零三年十一月中決定收購該幅土地。於二零零三年十一月十八日，JPL與該幅土地之賣方訂立補充協議以確認收購該幅土地。JPL已於二零零三年十二月支付不可退還初步訂金1,000,000新西蘭元（折合港幣5,044,000元）及就該幅土地之所有權證設立後（預期將於二零零四年中）七日內支付餘款7,950,000新西蘭元（折合港幣40,097,000元）另加貨品及服務稅。該幅土地乃指定發展為一個設有哥爾夫球場、酒店及住宅物業之度假勝地，但在現階段，有關各方仍未就土地之發展及用途作出決定。合營項目之整體價值（包括土地成本及附帶支出，但不包括仍未計算金額之土地發展成本）目前預計將為10,600,000新西蘭元（折合港幣53,463,000元）。

根據該合營安排，Darby Partners（一間與Darby先生有聯繫，專門為土地發展項目提供策劃、設計及項目管理服務之公司）將獲委任以持續方式管理該項目，直至任何一方發出通知予以終止為止。Darby Partners將在有需要時提供彼等之專業服務，並會按Darby Partners之標準收費等級（或較佳待遇），向JPL收取計時費用。

在合營項目以外，本公司之全資附屬公司SEANZ已於二零零三年十月向NZLT(一間與Darby先生有聯繫之公司)借出812,500新西蘭元(折合港幣4,098,000元)，以協助NZLT收購一幅土地。

Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲多間物業投資公司之執行主席兼常務董事。由於Darby先生持有JPL之股權及為該公司之董事，故此亦被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述擬進行之交易構成本公司之關連交易。

該項目管理安排將會按持續方式進行，直至任何一方予以終止為止。JPL毋須給予特定通知期以終止該項目管理安排，但將須就截至終止日期所獲提供之服務向Darby Partners支付費用。本公司已向港交所申請就該項目管理安排授出有條件豁免。

基於下述理由，董事(包括曾出席於二零零三年十二月十九日舉行之董事會會議之獨立非執行董事)相信該合營協議(包括項目管理安排)及NZLT貸款之條款就本公司及股東而言，均屬公平及合理，而訂立合營協議(包括項目管理安排)及NZLT貸款在整體上符合本公司及股東之利益。

董事不預期上述交易之總值會超過本公司於二零零三年六月三十日之最新發表未經審核綜合賬目所披露之本公司有形資產淨值賬面值之3%。因此，根據上市規則第14.25(1)條，有關交易只須在本公司下次及相繼發表之年報及賬目中披露，而且毋須尋求獨立股東批准。

合營項目

背景—協議大綱

於二零零一年五月，Darby先生透過其代理人取得向賣方購入新西蘭皇后城一幅佔地215畝之土地以及可選擇再購入毗鄰一幅佔地194畝之土地之有條件權利，代價總額為8,950,000新西蘭元(折合港幣45,141,000元)。銷售協議須待(除其他事項外)Darby先生在議定時間內成功將該物業之土地用途更改為度假區，方可作實。作為賣方同意簽署銷售協議(給予Darby先生有條件購買該幅土地之權利)之代價，Darby先生必須於銷售協議日期後十日內支付不可退還費用75,000新西蘭元(折合港幣378,000元)另加貨品及服務稅。基於下述理由，該金額最終由JPL支付。其後，在同一個月，Darby先生邀請Fletcher先生參與該項目，而Fletcher先生則邀請本公司參與其事。

於二零零一年五月二十五日，Darby先生、Fletcher先生及本公司簽訂協議大綱以成立一間新公司，藉以研究將該物業發展為一個包括哥爾夫球場、酒店及住宅物業之度假勝地之可行性。根據協議大綱之有關條款：

- 該新公司將由Darby先生、Fletcher先生及本公司(或彼等各自指定之人士)分別實益擁有30%、10%及60%之權益。附註：在二零零一年底簽訂協議大綱後，Fletcher先生向Darby先生購入該新公司另外5%股權，代價為330,000新西蘭元(折合港幣1,664,000元)。此外，

Fletcher先生已將其~~在該新公司之全部權益~~轉讓予BSL。BSL持有JPL 15%權益，並代表一項酌情信託(其酌情受益人包括Fletcher先生、其妻子及家族成員)所有。進一步詳情請參閱下文。

- 本公司及Darby先生將可分別委任兩名董事加入該新公司之董事會，而Fletcher先生則可委任一名董事。
- Darby先生將無償轉讓銷售協議予由有關各方註冊成立之新公司。該新公司將承擔Darby先生之一切責任，包括因銷售協議而支付之75,000新西蘭元(折合港幣378,000元)另加貨品及服務稅與Darby先生因銷售協議而支付之其他有關支出。
- 有關方面將着手向Queenstown Lakes District Council申請，將該物業之土地用途更改為度假區。
- 本公司將向OIC尋求批准，允許收購該物業之60%權益。
- 待取得一切批准後，該新公司將以過半數票決定是否着手收購及／或發展該物業。

JPL — 截至收購該物業期間

根據協議大綱之條款，JPL已於二零零一年六月二十二日註冊成立。其後，根據Fletcher先生與Darby先生在二零零一年底進行之交易，Fletcher先生向Darby先生購入JPL另外5%股權，代價為330,000新西蘭元(折合港幣1,664,000元)。此外，在簽訂協議大綱後，Fletcher先生已將其~~在JPL之全部權益~~轉讓予BSL。BSL持有JPL 15%權益，並代表一項酌情信託(其酌情受益人包括Fletcher先生、其妻子及家族成員)所有。因此，於本公佈日期，JPL由Darby先生、BSL及本公司(或彼等各自指定之人士)分別實益擁有25%、15%及60%之權益。

在簽訂協議大綱時，有關各方已支付初步金額100,000新西蘭元(折合港幣504,000元)入JPL，以抵償Darby先生因銷售協議而支付之75,000新西蘭元(折合港幣378,000元)不可退還費用另加貨品及服務稅與其他有關支出。

有關各方預期由協議大綱所設立之安排在彼等決定着手收購該物業及透過該物業鞏固彼此間之關係時，將由一份較完備之協議所取代。初時預期此決定將可在簽訂協議大綱起計六個月內作出。然而，由於在取得更改土地用途之批准時出現延誤，直至二零零三年十一月方才作出決定。

在簽訂協議大綱後，有關各方已按彼等在JPL之股權比例支付1,600,000新西蘭元(折合港幣8,070,000元)之費用及支出(主要為申請更改土地用途之專業費用)。該金額包括上述之初步注資100,000新西蘭元(折合港幣504,000元)。有關各方之注資乃作為免息股東貸款處理，並最終將會撥充JPL股份之股本。有關各方已支付其在1,600,000新西蘭元(折合港幣8,070,000元)費用所佔之比例金額。

收購該物業

本公司於二零零一年十二月獲OIC批准，而有關各方於二零零三年十一月獲Queenstown Lakes District Council同意將該物業之土地用途更改為度假區。

於二零零三年十一月中，繼Queenstown Lakes District Council授出同意書後，有關各方決定着手收購該物業及透過該物業鞏固彼此間之關係。

於二零零三年十一月十八日，JPL與賣方訂立一項補充協議，確認銷售協議已成為無附帶條件，並對原有銷售協議之付款條款作出修訂。根據銷售協議(經予補充)，JPL必須支付不可退還初步訂金1,000,000新西蘭元(折合港幣5,044,000元)及就該物業之所有權證設立後(預期將於二零零四年中)七日內支付餘款7,950,000新西蘭元(折合港幣40,097,000元)另加貨品及服務稅。此外，JPL同意，倘賣方被Queenstown Lakes District Council要求支付在地方上設立基建服務藉以符合JPL之發展要求之費用時，向賣方支付最多達250,000新西蘭元(折合港幣1,261,000元)之費用另加貨品及服務稅。於本公佈日期，JPL仍未向Queenstown Lakes District Council申請在地方上設立基建服務，因為JPL尚未決定該物業之用途。

JPL — 在收購該物業後之期間

協議大綱主要覆蓋有關各方在研究收購該物業之可行性及向OIC作出申請及申請更改土地用途方面之權利及責任。

在收購該物業後，有關各方打算如何着手進行合營項目及如何發展或使用該物業之全部細節仍未落實。需待JPL仔細審議一切方案(包括出售全部或部份該物業連同更改土地用途之利益)後才會作出決定。遞延發展或使用該物業將不會對本集團之業務或財務狀況有重大不利影響。任何有關各方並無對此審議過程設下特定時間限制。然而，預期：

- Darby Partners (一間與Darby先生有聯繫之公司) 將獲委任管理該項目，費用與市場上同類項目之收費相符。Darby Partners建基於新西蘭皇后城，專門為土地發展項目提供策劃、設計及項目管理服務。
- 根據向Queenstown Lakes District Council提交之發展圖則，該物業可發展為一個包括有18個洞之哥爾夫球場、環繞哥爾夫球場而建之酒店及住宅物業之度假勝地。
- 倘有關各方決定着手將該物業發展為一個度假勝地及酒店，本公司將有權另行成立一個實體，在酒店及度假勝地落成時加以收購及／或負責長期管理工作。其他有關各方如有此意願，將有權加入該實體，權益比例按其在JPL之股權計算。

預期有關各方將開始磋商較完備之合營協議，以處理有關各方在稍後透過JPL收購該物業後應有之權利及責任。法律顧問已接獲指示草擬合營協議供有關各方審閱。然而，對此行動並無任何時間限制。就本公司而言，縱使有關各方未能達成較完備之合營協議仍不會對本公司有重大不利影響，因為JPL可根據其現有之章程及協議大綱其餘經營條款(如上文所述)

全面運作及處理該物業。倘合營協議之條款在簽訂後與本公佈所披露安排之條款有重大偏離，則本公司將會遵守上市規則，並另行作出公佈。

於本公佈日期，JPL之董事為Darby先生、Fletcher先生、Rod Hodge先生及呂聯勤先生。Hodge先生為本集團新西蘭物業投資公司之執行董事，而呂先生則為本公司之執行董事。Hodge先生及呂先生均獲委任以代表本集團在JPL所佔之權益。

委任Darby Partners之理由

基於下列理由，本公司相信Darby Partners為向JPL提供項目管理服務之最佳公司：

- Darby Partners由Darby先生所領導，為專門向新西蘭皇后城土地發展項目提供策劃、設計及項目管理服務之卓越公司之一。JPL能成功申請更改該物業之土地用途乃Darby Partners在行內經驗豐富之明證。
- Darby Partners已同意根據其標準收費等級(或較佳待遇)提供服務。
- 由於Darby先生在JPL擁有主要股權，本公司相信彼有既得權益以確保JPL獲Darby Partners所可能提供之最佳服務質素。

由於Darby Partners只獲委任在有需要時才提供服務，而JPL具有靈活性隨時給予通知終止該項目管理安排而毋須牽涉罰則(就截至終止日期所獲提供之服務而向Darby Partners支付之費用除外)，本公司相信，倘本公司在日後認為該項目管理安排不再符合本公司及其股東之最佳利益時，該項目管理安排仍給予JPL足夠靈活性以終止該安排。

合營項目之融資及收購該物業

如上文所述，自二零零一年五月以來，有關各方已支付1,600,000新西蘭元(折合港幣8,070,000元)之費用及支出(主要為申請更改土地用途之專業費用)。

根據銷售協議(經由二零零三年十一月十八日訂立之協議予以補充)，JPL須支付不可退還初步訂金1,000,000新西蘭元(折合港幣5,044,000元)以確認收購該物業。為支付該初步訂金及其他有關費用，JPL已按有關各方在JPL之股權比例，要求額外支付現金1,600,000新西蘭元(折合港幣8,070,000元)。本公司及Fletcher先生均已按比例支付，而該金額其後用以支付初步訂金予賣方。有關各方同意直至JPL有額外融資需要時方會要求Darby先生支付按其比例計算之金額。本公司預期Darby先生最遲將於二零零四年中當JPL需要籌集額外資金以清繳該物業購買價之餘額時按比例支付400,000新西蘭元(折合港幣2,017,000元)。一如原來之注資1,600,000新西蘭元(折合港幣8,070,000元)般，額外注入之1,600,000新西蘭元(折合港幣8,070,000元)已作為免息股東貸款處理，並最終將會撥充JPL股份之股本。附註：有關各方已按其比例支付原來出資之1,600,000新西蘭元(折合港幣8,070,000元)，但於本公佈日期，只有本公司及Fletcher先生按其比例支付額外之現金1,600,000新西蘭元(折合港幣8,070,000元)。

JPL現正磋商銀行借款，以填補該物業購買代價之餘額。董事目前不預期JPL需要向本集團籌集額外資金以支付購買代價之餘額。現時不預期本公司將須為該項融資提供擔保。

倘在不大可能發生情況下，JPL無法按本公司及其他有關各方可合理接受之條款取得外來融資，本公司可能會被要求向JPL提供額外融資。在未遵守上市規則第十四章之條文及取得股東同意(根據上市規則第十四章)之前提下，本公司將不會向JPL提供額外資金，以致有關交易之總值在與本公佈所擬進行之交易合併計算時，會超過本公司於二零零三年六月三十日之最新發表未經審核綜合賬目或於有關計算日期之最新發表經審核或未經審核綜合賬目所披露之本公司有形資產淨值賬面值之3% (「3%最低限額」)。

縱有上述規定，在本公司向JPL提供任何不超過3%最低限額之額外資金(根據上市規則第14.25(2)(b)條按比例計算者除外)前，本公司將會諮詢港交所，藉以決定該財政援助是否須根據上市規則第14.25(1)條之規定處理(在此情況下，該交易只須以報章公佈形式及在本公司下年度及相繼發表之年報及賬目中披露)，抑或港交所將要求該財政援助須獲股東批准方可作實(在此情況下，須直至獲得股東批准，本公司方會提供財政援助)。

於本公佈日期，有關建議發展或使用該物業之細節仍未落實，因此，無法計算發展成本。有關各方目前打算在可行情況下，自資進行該項目而不會再向有關各方提出集資要求。待有關建議發展或使用該物業之計劃落實後，本公司將會另行作出公佈。

持續關連交易豁免申請

與Darby Partners訂立之項目管理安排將按持續方式進行，直至由JPL或Darby Partners予以終止為止。本公司已向港交所申請有條件豁免嚴格遵守上市規則之規定，即就在項目管理安排下持續進行關連交易發出有關該安排條款之報章公佈，惟須受下列條件之限制：

1. 所支付之管理費用須：
 - 1.1. 由JPL在一般及日常業務過程中引起；
 - 1.2. 按(A)正常商業條款(該詞語將參考類似性質及將由類似實體進行之交易加以應用)或(B)(倘無可比較交易)按就本公司股東而言，屬公平及合理之條款進行；及
 - 1.3. 按Darby Partners之標準收費等級(或較佳待遇)計算；
2. 於本集團每個財政年度須向Darby Partners支付之費用總額不得超過2,000,000新西蘭元(折合港幣10,087,000元)；
3. 本公司之獨立非執行董事須每年檢討所支付之管理費用，並在本公司下年度及相繼發表之年報內確認安排乃按上文第(1)及(2)段所述之方式進行；

4. 本公司之核數師須每年審閱所支付之管理費用，並在致本公司董事之函件（「該函件」）（其副本須向港交所上市科提交）內確認及聲明究竟：

4.1. 所支付之管理費用已獲本公司董事會批准；

4.2. 向JPL收取之管理費用已根據Darby Partners之標準收費等級（或較佳待遇）計算；及

4.3. 已超逾金額上限，

及倘基於任何理由，核數師拒絕接受委任或未能提供該函件，則本公司之董事須立即與港交所上市科聯絡；

5. 在每一財政年度所支付之管理費用細節須按上市規則第14.25(1)(A)至(D)條之規定在本公司該財政年度之年報內披露，並連同上文第(3)及(4)段所述本公司獨立非執行董事及核數師之意見聲明；及

6. 本公司及Darby Partners須各自向港交所作出承諾，只要本公司股份仍在港交所上市，將會向本公司之核數師提供有關之全面記錄，以便核數師審閱上文第(4)段所述之各項交易。

倘日後上市規則作出任何修訂，以致對隸屬項目管理安排之交易施加較本公佈日期更為嚴格之規定，其中包括（但不限於）該項交易須待本公司股東批准方可作實之規定，則本公司須立即採取相應步驟確保在合理時間內遵守有關規定。

倘已超逾金額上限，或倘Darby Partners乃按有別於上文所載之條款獲委任，則本公司將須遵守上市規則第十四章監管關連交易之條文，除非其已向港交所另行作出申請豁免及獲批准，則作別論。

貸款予NZLT及其理由

在合營項目以外，SEANZ已於二零零三年十月貸款812,500新西蘭元（折合港幣4,098,000元）予NZLT，藉以收購新西蘭Northland一幅名為「Te Arai Land」之土地。NZLT由Islands Limited擁有50%，而Islands Limited則由Darby先生實益擁有。由於Darby先生為JPL之主要股東兼董事，因此被視為本公司之關連人士。作為該貸款之代價，NZLT已同意本着忠誠態度與本公司磋商，藉以成立一間合營公司發展Te Arai Land。務請留意，在現階段，本公司與NZLT仍未就成立合營公司達成任何協議。本公司倘決定與NZLT着手成立合營公司，則會遵守上市規則第十四章之條文及另行作出公佈。

NZLT貸款之有關條款如下：

金額： 812,500新西蘭元（折合港幣4,098,000元）

借貸日期： 二零零三年十月三十日

利率： 由借貸日期起計年利率為9%，惟倘貸款於借貸日期起計兩個曆月內償還，則毋須支付利息。

還款： 在收到SEANZ發出之通知後五個工作日內，及無論如何須不遲於借貸日期起計六個曆月。

保證：

1. Islands Limited及Ruboc Holdings Limited(統稱「擔保人」)提供擔保及彌償保證。如上文所述，Islands Limited由Darby先生實益擁有。除與Darby先生之聯繫外，Islands Limited(及其最終實益擁有人)與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。Ruboc Holdings Limited則由獨立第三者所擁有，彼等與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。
2. 擔保人在NZLT所持有之全部股份作第二抵押。

關連交易

Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲多間物業投資公司之執行主席兼常務董事。由於Darby先生為JPL之主要股東兼董事，故此被視為本公司之關連人士。因此，本集團和任何與Fletcher先生或Darby先生有聯繫之人士(定義見上市規則)進行之交易被視為本公司之關連交易。

根據該物業之整體成本及有關各方因更改該物業土地用途已花費之金額，合營項目之整體價值目前為10,600,000新西蘭元(折合港幣53,463,000元)。項目管理安排之總值無法計算，因為Darby Partners之服務將在「有需要」時才提供。現同意Darby Partners將按其正常計時費用(或較佳待遇)就所提供之管理服務收費。根據向港交所作出之有條件豁免申請，在每一財政年度，項目管理安排之最高金額為2,000,000新西蘭元(折合港幣10,087,000元)。NZLT貸款之價值為812,500新西蘭元(折合港幣4,098,000元)。

董事不預期上述交易之總值會超過本公司於二零零三年六月三十日之最新發表未經審核綜合賬目所披露之本公司有形資產淨值賬面值之3%。因此，根據上市規則第14.25(1)條，有關交易只須在本公司下次及相繼發表之年報及賬目中披露，而且毋須尋求獨立股東批准。

倘在不大可能發生情況下，JPL無法按本公司及其他有關各方可合理接受之條款取得外來融資，本公司可能會被要求向JPL提供額外融資。在未遵守上市規則第十四章之條文及取得股東同意(根據上市規則第十四章)之前提下，本公司將不會向JPL提供額外資金，以致有關交易之總值在與本公佈所擬進行之交易合併計算時，會超過本公司於二零零三年六月三十日之最新發表未經審核綜合賬目所披露之本公司有形資產淨值賬面值之3%。

合營協議(包括項目管理安排)及NZLT貸款均按公平基準及正常商業條款進行磋商。

由於JPL仍未決定該幅土地之用途，故此無法計算JPL就Darby Partners所提供之項目管理服務而須支付之金額。由於Darby Partners將會在「有需要」時才提供服務，故此Darby Partners可收取之費用(根據其正常計時費用(或較佳待遇)計算)，將視乎所需服務量而不時轉變。作為內部監控措施，董事會已同意每個財政年度花在Darby Partners及JPL之費用上限為2,000,000新西蘭元(折合港幣10,087,000元)。Darby Partners及JPL在未得本公司批准前概不得超越該金額上限。本公司在給予其批准前必須諮詢港交所之意見及遵守上市規則第十四章監管關連交易之條文。本公司相信該金額上限應可為JPL提供充裕金額來支付項目管理費用以使用該物業。JPL不須要求本公司批准超越該上限。

合營項目為本集團提供在新西蘭擴大其土地儲備以配合本公司在澳大利西亞之投資策略之黃金機會。本集團在進行收購該物業時須承擔之風險極低，因為直至更改土地用途獲批准前，本集團毋須作出收購之決定。因此，JPL以無計入更改土地用途利益之價格收購該物業連同更改土地用途後之利益。

同樣地，NZLT貸款為本集團提供與NZLT携手在新西蘭Northland擴大其土地儲備可行性之機會。由於NZLT貸款已獲全數抵押，並按超越本公司本身融資成本之利率借出，因此借出NZLT貸款對本集團並無重大不利影響。

董事(包括曾出席於二零零三年十二月十九日舉行之董事會會議之獨立非執行董事)相信合營協議(包括項目管理安排)及NZLT貸款之條款就本公司及股東而言，均屬公平及合理，而訂立合營協議(包括項目管理安排)及NZLT貸款在整體上符合本公司及股東之利益。

一般事項

本公司為一間在港交所上市之投資控股公司，其主要附屬公司之業務則為投資控股、物業及資產管理、製衣及成衣經銷，以及在香港、中國、澳洲及新西蘭進行物業投資及發展。

JPL成立之目的純粹為研究將該物業發展為一個度假勝地(包括一個哥爾夫球場、酒店及住宅物業)之可行性、持有該物業、發展該物業，以及繼續管理及／或出售該物業(不論為已發展或未發展)。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有下述意義：

「董事會」 指 本公司董事會；

「BSL」	指	Brig Securities Limited，為一間新西蘭註冊公司。Brig Securities Limited持有JPL 15%權益，並代表一項酌情信託(其酌情受益人包括Fletcher先生、其妻子及家族成員)所有。除與Fletcher先生之關係外，酌情信託之其他酌情受益人與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。
		Brig Securities Limited由Philip Sampson Wells及Warren Douglas Bygrave平均擁有，兩者均為奧克蘭律師。彼等亦為Brig Securities Limited之兩名董事及該酌情信託之受託人。除代表該酌情信託持有JPL之股份外，Brig Securities Limited之董事及股東，以及該酌情信託之受託人與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連；
「本公司」	指	S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司，為一間在百慕達註冊成立之有限公司；
「Darby Partners」	指	Darby Partners Limited，Darby先生為其董事，該公司專門為新西蘭之土地發展項目提供策劃、設計及項目管理服務。除與Darby先生之聯繫外，Darby Partners Limited(及其最終實益擁有人)與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連；
「董事」	指	本公司董事；
「貨品及服務稅」	指	新西蘭之貨品及服務稅；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「協議大綱」	指	Darby先生、Fletcher先生及本公司於二零零一年五月二十四日訂立之具法律約束力之協議大綱，並由其後進行之磋商不時修訂；
「港交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「JPL」	指	Jacks Point Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，於本公佈日期，該公司由Darby先生、BSL及本公司(或彼等各自指定之人士)分別按25%、15%及60%之比例擁有，該公司並被視為本公司間接擁有60%權益之附屬公司；
「上市規則」	指	港交所證券上市規則；

「Darby先生」	指	John Darby，為新西蘭人。除在JPL之股權及為該公司董事外，Darby先生在本集團並無擁有權益；
「Fletcher先生」	指	Don Fletcher，為新西蘭人。Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲多間物業投資公司之執行主席兼常務董事；
「NZLT」	指	New Zealand Land Trust Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，由一間與Darby先生有聯繫之公司擁有50%，其餘50%則由獨立第三者所擁有，彼等與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連；
「OIC」	指	新西蘭之Overseas Investment Commission，為一個由新西蘭政府委任以監管非新西蘭人士在新西蘭進行投資之機構；
「該物業」	指	根據銷售協議建議由JPL收購位於新西蘭皇后城佔地409畝之土地；
「度假區」	指	一個位於Queenstown Lakes District擬興建哥爾夫球場、酒店及住宅發展項目之地區；
「銷售協議」	指	最初由Darby先生與賣方於二零零一年五月十一日簽訂及其後轉讓予JPL，關於購買該物業之買賣協議(經不時予以補充及修訂)；
「SEANZ」	指	SEA Holdings New Zealand Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司；
「股東」	指	本公司之股東；
「賣方」	指	該物業之賣方，即Dickson Stewart Jardine、Jillian Frances Jardine及Gerard Brendan Boock。賣方均為獨立第三者，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。

附註：本公佈所採用之滙率為1新西蘭元 = 港幣5.0437元。

承董事會命
公司秘書
冼李美華

香港，二零零四年一月十四日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。